



Bau- und Verkehrsdirektion

Reiterstrasse 11
3013 Bern
Telefon +41 31 633 30 31
info.ra.bvd@be.ch
www.bvd.be.ch/ra

BVD 110/2026/12

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 21. April 2026

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **C.**_____
Beschwerdeführer

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt D._____

und

E._____
Beschwerdegegnerin

vertreten durch Herrn Fürsprecher Dr. iur. F._____

sowie

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Schüpfen, Gemeindeverwaltung, Dorfstrasse 17,
Postfach 119, 3054 Schüpfen

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Schüpfen vom 19. Dezember 2025 (eBau-Nummer A._____; MFH mit 11 Wohnungen und Abbruch bestehende Doppelgarage)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdegegnerin reichte am 14. Mai 2025 bei der Gemeinde Schüpfen ein Baugesuch ein für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit elf Wohnungen und den Abbruch der bestehenden Doppelgarage auf der Parzelle Schüpfen Grundbuchblatt Nr. I._____. Die Parzelle liegt in der Wohn- und Gewerbezone. Gegen das Bauvorhaben erhob unter anderen der Beschwerdeführer Einsprache. Mit Gesamtentscheid vom 19. Dezember 2025 erteilte die Gemeinde Schüpfen die Baubewilligung.
2. Dagegen reichte der Beschwerdeführer am 19. Januar 2026 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Er beantragt die Aufhebung des Gesamtentscheids vom 19. Dezember 2025 und die Erteilung des Bauabschlags.

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet¹, führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein. Die Beschwerdegegnerin beantragt in ihrer Beschwerdeantwort vom 19. Februar 2026 die Abweisung der Beschwerde und die Bestätigung des Gesamtentscheids der Gemeinde Schüpfen vom 19. Dezember 2025. Die Gemeinde Schüpfen beantragt in ihrer Stellungnahme vom 20. Februar 2026 zusammenfassend, die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden könne, und der Bauentscheid vom 19. Dezember 2025 sei zu bestätigen. Der Beschwerdeführer hat am 17. März 2026 eine unaufgeforderte Replik eingereicht. Er hält an seiner Beschwerde fest. Eine kurze Rückäusserung der Beschwerdegegnerin ist am 15. April 2026 eingegangen.

4. Auf die Rechtsschriften und die vorhandenen Akten wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

II. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzungen

a) Angefochten ist ein Gesamtentscheid nach Art. 9 KoG². Laut Art. 11 Abs. 1 KoG kann er – unabhängig von den geltend gemachten Einwänden – nur mit dem Rechtsmittel angefochten werden, das für das Leitverfahren massgeblich ist. Das Leitverfahren ist im vorliegenden Fall das Baubewilligungsverfahren (Art. 5 Abs. 1 KoG). Bauentscheide können nach Art. 40 Abs. 1 BauG³ innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVD angefochten werden. Die BVD ist somit zur Beurteilung der Beschwerde gegen den Gesamtentscheid zuständig.

b) Zur Beschwerde befugt sind die Baugesuchstellerinnen, die Baugesuchsteller, die Einsprecherinnen, die Einsprecher und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 10 KoG i.V.m. Art. 40 Abs. 2 BauG). Der Beschwerdeführer, dessen Einsprache abgewiesen wurde, ist durch den vorinstanzlichen Gesamtentscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

c) Die Beschwerdegegnerin ist der Ansicht, dass neben der Vertreterin der Bauherrin auch die Grundeigentümerin als Partei im Beschwerdeverfahren zuzulassen sei und beide zur Einreichung einer Beschwerdeantwort nach Art. 40 Abs. 5 BauG berechtigt seien.

Am Baubewilligungsverfahren sind ausser dem Gesuchsteller oder der Gesuchstellerin die Behörden der Gemeinde am Ort des Baugrundstücks, die für die Beurteilung des Baugesuchs zuständigen Behörden und die weiteren Behörden, die im Rahmen der gesetzlichen Koordinationserfordernisse (Art. 2a BauG) mitzuwirken haben sowie allfällige Einsprechende und Rechtsverwahrende (Art. 35 f. BauG) beteiligt.⁴ Ist die Grundeigentümerschaft nicht Baugesuchstellende, dann ist sie folglich nicht am Baubewilligungsverfahren beteiligt. Auch das Unterschriftenerfordernis von Art. 10 Abs. 2 BewD⁵ bedeutet nicht die Beteiligung der Grundeigentümerschaft am Baubewilligungsverfahren; es soll lediglich verhindern, dass sich die Behörden mit Baugesuchen befassen müssen, welche aus zivilrechtlichen Gründen nie verwirklicht werden können, weil ihnen die Grun-

¹ Art. 7 der Verordnung vom 18. Oktober 1995 über die Organisation und die Aufgaben der Bau- und Verkehrsdirektion (Organisationsverordnung BVD, OrV BVD; BSG 152.221.191).

² Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (KoG; BSG 724.1).

³ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0).

⁴ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 34/34a N. 3.

⁵ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1).

deigentümerschaft nicht zustimmt.⁶ Ist die Grundeigentümerschaft nicht als Partei im Baube-willigungsverfahren beteiligt, kann sie sich auch im anschliessenden Baubeschwerdeverfahren regelmässig nicht als solche beteiligen (vgl. Art. 12 Abs. 2 VRPG⁷). Hebt die unterlegene Partei ein Beschwerdeverfahren an, so ist die im vorangegangenen Verfahren mit ihren Anträgen durchgedrungene Partei befugt, in der Rolle der Gegenpartei Parteirechte auszuüben. Als Gegenpartei kann sich mithin konstituieren, wer selber beschwerdebefugt gewesen wäre, wenn die Vorinstanz gegenteilig entschieden hätte.⁸

Die Beschwerdeantwort vom 19. Februar 2026 wurde im Namen der E. _____ und der B. _____ eingereicht. Im vorinstanzlichen Verfahren ist lediglich die E. _____ als Baugesuchstellerin aufgetreten. Die B. _____ war am vorinstanzlichen Verfahren daher nicht als Partei beteiligt, auch wenn sie das Baugesuch mitunterzeichnet hat. Die Baubewilligung vom 19. Dezember 2025 wurde denn auch nur der E. _____ als Bauherrschaft erteilt und eröffnet, ohne dass dies mit Beschwerde angefochten worden wäre. Im Beschwerdeverfahren ist Partei, wer bereits vor der Vorinstanz Parteirechte ausübte und dies weiterhin tun will, sowie jede Drittperson, die neu beschwert wird und Parteirechte ausüben will (Art. 12 Abs. 2 VRPG). Die B. _____ hat weder bereits vor der Vorinstanz Parteirechte ausgeübt noch ist sie neu beschwert. Sie kann sich folglich nicht als Beschwerdegegnerin am Beschwerdeverfahren beteiligen. Entsprechend wurde die B. _____ aus dem Rubrum entfernt.

Daran ändern auch die Ausführungen der Beschwerdegegnerin und der B. _____ in der Beschwerdeantwort vom 19. Februar 2026 nichts, bestehen doch in der Praxis Bedenken bezüglich der Beschwerdebefugnis der Grundeigentümerschaft, da ihr der Bauentscheid gewöhnlich nicht eröffnet wird, was diese allenfalls zur nachträglichen Beschwerdeführung berechtigen würde und für die Rechtssicherheit nachteilig wäre; zudem müsste dann die Rechtskraftwirkung eines Bauabschlags auch für sie gelten.⁹

2. Grosser Grenzabstand

a) Der Beschwerdeführer rügt, das Bauvorhaben halte die baupolizeilichen Masse in mehrfacher Hinsicht nicht ein und sei so nicht bewilligungsfähig. Einerseits stellt er sich auf den Standpunkt, das Bauvorhaben habe zur Parzelle Schüpfen Grundbuchblatt Nr. J. _____ einen grossen Grenzabstand von 8.00 m einzuhalten anstatt den in den Projektplänen ausgewiesenen kleinen Grenzabstand von 5.00 m. Diesbezüglich führt der Beschwerdeführer zusammenfassend aus, die Meinung der Vorinstanz, dass die Festlegung des Grenzabstands, insbesondere des grossen Grenzabstands im Anhang Ziffer 1.2 GBR¹⁰ lediglich als «Hinweis» oder «Empfehlung» zu verstehen sei, sei nicht nachvollziehbar. Auch wenn die Gemeinden bei der Auslegung ihrer Reglemente einen relativ grossen Ermessensspielraum hätten und damit die Gemeindeautonomie angesprochen sein könne, sei es mitnichten so, dass Anhang Ziffer 1.2 GBR lediglich als «Empfehlung» zu verstehen wäre. Wäre die Meinung der Gemeinde richtig, bestünde gar keine Bestimmung über die Festlegung des grossen oder kleinen Grenzabstands. Zusammen mit dem Wortlaut in Art. 32 GBR werde der Anhang unmittelbar zu den Kernregelungen des GBR, weil der Hinweis in Abs. 1 klar sei. Würde die doch eher abenteuerliche Ansicht der Gemeinde Schüpfen richtig sein, hätte dies zur Folge, dass die Ermittlung der Grenzabstände im GBR überhaupt nicht geregelt wäre.

⁶ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 34/34a N. 10.

⁷ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21).

⁸ Michel Daum, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 12 N. 23.

⁹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 40-41 N. 5.

¹⁰ Baureglement der Gemeinde Schüpfen vom 12. Oktober 2022, genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) am 28. April 2023.

Dies hätte dann logischerweise zur Folge, dass auf das vorliegende Bauvorhaben in Ermangelung einer (klaren) Regelung automatisch das NBRD¹¹ gelten müsste (Art. 1 Abs. 2 NBRD) und damit der grosse Grenzabstand nach Art. 12 Abs. 1 NBRD an der besonnten Längsseite zu messen wäre. Weil der Rechtsauffassung der Vorinstanz in Bezug auf die Bestimmung des grossen Grenzabstands von vornherein nicht gefolgt werden könne, sei die Bestimmung in Anhang Ziffer 1.2 GBR einschlägig und zu beachten.

b) Demgegenüber führt die Gemeinde Schüpfen unter Verweis auf die Erwägungen im angefochtenen Gesamtentscheid aus, die Auslegung der Vorschriften im Baureglement, auf welcher Seite der grosse Grenzabstand eingehalten werden müsse, bei welcher der Gemeinde zugegeben Autonomie zukomme, sei nicht nur rechtlich haltbar, sondern richtig. Art. 32 Abs. 1 GBR sehe vor, dass sich die Messweise nach der grafischen Darstellung im Anhang richte. In Ziffer 1.2 des Anhangs sei diese Messweise mit der Zeichnung grafisch dargestellt. Diese entspreche den Vorgaben der BMBV¹² (Art. 22 und Figur 6.1) und sei an sich redundant. Zudem gebe es im Anhang zum Baureglement ergänzende Vorschriften in Worten, nämlich – soweit hier interessierend – dass der grosse Grenzabstand rechtwinklig zur Fassade gemessen werden müsse und nicht im Norden liegen dürfe, welche beiden Vorgaben zwingend seien. Weiter werde bestimmt, dass die Bauherrschaft den grossen Grenzabstand festlegen dürfe. Der letzte Satz («Es ist darauf zu achten, [...]») sei gemäss ständiger Praxis der Gemeinde als Empfehlung zu verstehen. Wäre dem nicht so, hätte die Bauherrschaft gar keine Wahlmöglichkeit mehr, den grossen Grenzabstand selber festzulegen (Satz 2). Entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers gebe es also Regelungen zur Bestimmung der Grenzabstände im Baureglement; für die Messweise gelte wie erwähnt die BMBV, für die Anwendung des NBRD gebe es keinen Raum. Es müsse daher nicht geprüft werden, welche Fassade die grösste Fensterfläche zu Wohn- und Arbeitsräumen aufweise. Die Frage könne hier aber offengelassen werden, weil gegen Osten nicht ein kleiner oder grosser Grenzabstand eingehalten werden müsse, sondern gemäss Art. 36 Abs. 1 GBR der Strassenabstand von 3.60 m gegenüber der öffentlichen Strasse (Parzelle Schüpfen Grundbuchblatt Nr. K. _____). Der Strassenabstand ersetze den Grenzabstand.

c) In seiner unaufgeforderten Replik vom 17. März 2026 hält der Beschwerdeführer weiter fest, es werde daran festgehalten, dass der Text «Es ist darauf zu achten, dass [...]» nicht impliziere, dass es für eine Bauherrschaft ein freies Auswahlmessen erzeuge, den grossen Grenzabstand dort festzulegen, wo nicht die grösste Fensterfläche zu Wohn- und Arbeitsräumen vorgesehen sei. Der Wortlaut sei insoweit klar, dass der grosse Grenzabstand eben gerade dort sein solle, wo die grösste Fensterfläche zu Wohn- und Arbeitsräumen existiere, denn damit drücke die Bestimmung eben aus, dass der grosse Grenzabstand dort sein solle, wohin die Baute für das Wohnen und die Arbeit ausgerichtet werde. Er dürfe aber nicht im Norden liegen. Die Bestimmung lege textlich auch nicht fest, ob der grosse Grenzabstand an der Längsseite oder an einer beliebigen Fassade (also auch an der kürzeren Fassadenseiten) liegen könne. Es sei aber kaum anzunehmen, dass der Reglementsgeber dies so gewollt habe, ansonsten der Unterscheidung zwischen grossem und kleinem Abstand keinerlei Bedeutung mehr zukäme. Deshalb sei dies klarerweise als Lücke zu betrachten, welche nur durch die Anwendung des NBRD (Art. 12) geschlossen werden könne. Die Anwendung der BMBV helfe hier entgegen der Meinung der Gemeinde auch nicht weiter, denn diese regle ausschliesslich die Definition des Grenzabstandes an und für sich ohne Unterscheidung zwischen grossem und kleinem Abstand (Art. 22 BMBV). Im Weiteren bringt er vor, die Gemeinde meine, dass nur dann die Bauherrschaft selbständig entscheiden könne, wo der grosse Grenzabstand zu messen sei (Satz 2 Anhang), wenn die Vorschrift in Satz 3 lediglich als «Empfehlung» zu verstehen sei. Das sei falsch. Die Bauherrschaft könne mit der Wahl, an welcher Fassade die grösste Fensterfläche zu Wohn- und Arbeitsräumen vorgesehen werde, bestimmen,

¹¹ Dekret vom 10. Februar 1970 über das Normalbaureglement (NBRD; BSG 723.13).

¹² Verordnung vom 25. Mai 2011 über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV; BSG 721.3).

an welcher (Längs-)Fassade der grosse Grenzabstand zu messen sei. Die Wahl der Bauherrschaft werde somit nicht verunmöglicht, sondern lediglich dadurch ergänzt (was eben zwingend einzuhalten sei), dass die Bauherrschaft zugleich im Grundriss festlegen müsse, wo die grösste Fensterfläche zu liegen komme, welche Wohn- und Arbeitsräume dahinter beinhalte. Schliesslich ist der Beschwerdeführer der Meinung, ebenfalls unrichtig und bestritten sei die Meinung der Gemeinde, dass die Ostfassade keinen Grenzabstand einhalten müsse, sondern nur den Strassenabstand. Die wohl damit gemeinte Strasse (Parzelle Schüpfen Grundbuchblatt Nr. L. _____) befinde sich in einer Entfernung von gut 60.00 m und zudem stehe zwischen dem geplanten Bauvorhaben und der Strasse ein bestehendes Haus (M. _____ strasse 7). Es könne wohl kaum mit Fug behauptet werden, dass das geplante Haus lediglich den Strassenabstand einzuhalten habe und dass dieser sogar für die Berechnung des Gebäudeabstands zum bestehenden Haus Nr. 7 massgebend wäre.

d) Ein Grundstück darf in aller Regel nicht vollständig überbaut werden. Bauten und Anlagen müssen vielmehr mit Rücksicht auf verschiedenste öffentliche und private Interessen bestimmte Mindestabstände einhalten.¹³ Für die gegenüber Nachbargrundstücken und gegenüber Bauten und Anlagen einzuhaltenden Grenz- und Gebäudeabstände sind die Vorschriften der Gemeinde massgebend (Art. 12 Abs. 2 BauG). Die Gemeinde Schüpfen hat folgende Regelungen getroffen: In der Wohn- und Gewerbezone ist ein kleiner Grenzabstand von 5.00 m und ein grosser Grenzabstand von 8.00 m vorgeschrieben (Art. 32 Abs. 2 GBR). Die Messweise richtet sich nach der grafischen Darstellung im Anhang (Art. 32 Abs. 1 Satz 2 GBR). Zu den Bauabständen gegenüber nachbarlichem Grund wird in Anhang Ziffer 1.2 GBR Folgendes festgehalten:

Der kleine Grenzabstand (kA) wird rechtwinklig zur Fassade gemessen und bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze.
Er wird bei Gebäuden mit Wohn- und Arbeitsräumen auf drei Gebäudeseiten gemessen.

[...]

Der grosse Grenzabstand (gA) wird rechtwinklig zur Fassade gemessen und bezeichnet die kürzeste Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie (eine Seite eines Gebäudes mit Wohn- und Arbeitsräumen) und der Parzellengrenze. Der gA darf nicht im Norden liegen, ist aber sonst durch die Bauherrschaft festzulegen. Es ist darauf zu achten, dass er vor diejenige Fassade zu liegen kommt, welche die grösste Fensterfläche zu Wohn- und Arbeitsräumen aufweist.

Bei der Auslegung und Anwendung kommunaler Bestimmungen ist zu beachten, dass die Gemeinden im Bereich ihrer Bau- und Zonenordnungen im Rahmen der gesetzlichen Regelungen und der übergeordneten Planung autonom sind (Art. 65 Abs. 1 BauG). Es ist somit vorab Sache der Gemeinde zu bestimmen, wie sie eine kommunale Vorschrift ausgelegt und angewendet haben will. Wird eine solche Bestimmung Streitgegenstand eines Beschwerdeverfahrens, haben die Rechtsmittelinstanzen nur zu prüfen, ob die von der Gemeinde geltend gemachte Auslegung und Anwendung rechtlich haltbar ist.¹⁴

e) Es ist unbestritten, dass der grosse Grenzabstand nicht im Norden liegen darf (Anhang Ziffer 1.2 Abs. 2 Satz 2 erste Satzhälfte GBR). Gemäss Anhang Ziffer 1.2 GBR ist der Grenzabstand «sonst durch die Bauherrschaft festzulegen» (Anhang Ziffer 1.2 Abs. 2 Satz 2 zweite Satzhälfte GBR). Weiter heisst es: «Es ist darauf zu achten, dass er [grosser Grenzabstand] vor diejenigen

¹³ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 12 N. 1.

¹⁴ Vgl. BVR 2019 S. 51 E. 6.2 und 2019 S. 15 E. 3.2 jeweils mit Hinweisen; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band II, 5. Aufl., Bern 2024, Art. 65 N. 3.

Fassade zu liegen kommt, welche die grösste Fensterfläche zu Wohn- und Arbeitsräumen aufweist» (Anhang Ziffer 1.2 Abs. 2 Satz 3 GBR).

Im Grundsatz regelt das Baureglement in Verbindung mit dem Zonen- und Schutzzonenplan sowie dem Zonenplan Gewässerraum/Naturgefahren die Voraussetzungen für die Erstellung, Änderung oder den Abbruch von Bauten, soweit nicht das Bundesrecht oder das kantonale Recht abschliessende Regelungen enthalten (vgl. Art. 1 GBR). Die Formulierung des Satzbeginns von Satz 3 «Es ist darauf zu achten, [...]» deutet nun aber darauf hin, dass Satz 3 nicht als Voraussetzung, sondern als (reine) Empfehlung zu verstehen ist. Auch eine systematische Betrachtung führt zu diesem Ergebnis: Nur wenn Satz 3 eine Empfehlung ist, bleibt der Bauherrschaft überhaupt eine Wahlmöglichkeit, wie sie der vorangehende Halbsatz (Satz 2 zweite Satzhälfte) festhält. Die Auslegung der Gemeinde, dass Satz 3 als (reine) Empfehlung zu verstehen ist, und der Bauherrschaft die Wahlmöglichkeit zusteht, wo (ausser im Norden) sie den grossen Grenzabstand festlegen will, wird somit durch die gewählte Formulierung von Satz 3 und durch eine systematische Betrachtung gestützt. Andere Auslegungselemente, die eine solche Interpretation verbieten würden, sind nicht ersichtlich. Die Auslegung der Gemeinde erscheint daher als rechtlich haltbar.

f) Nach dem Gesagten kann den Ausführungen des Beschwerdeführers nicht gefolgt werden. Entsprechend muss der grosse Grenzabstand nicht gegenüber der Parzelle Schüpfen Grundbuchblatt Nr. J._____ ausgewiesen werden, sondern kann von der Beschwerdegegnerin festgelegt werden (ausser im Norden). Selbst wenn vorliegend Art. 12 Abs. 1 NBRD zur Anwendung käme, müsste der grosse Grenzabstand nicht gegenüber der Parzelle Schüpfen Grundbuchblatt Nr. J._____ eingehalten werden. Aufgrund der geografischen Lage (nördlich des nördlichen Sonnenwendekreises, wo die Sonne immer südlich steht) wird die Südostfassade jeweils stärker besonnt als die gegenüberliegende Nordwestfassade. Die Südostfassade des geplanten Mehrfamilienhauses würde somit als besonnte Längsseite gelten.

Im Weiteren wies die Gemeinde Schüpfen zu Recht darauf hin, dass die Bauabstände von Strassen den Grenzabstand zur Strassenparzelle ersetzen.¹⁵ Dies dürfte jedoch vorliegend nur mit Blick auf den Abstand zur südwestlich gelegenen M._____strasse von Relevanz sein, ist die südöstliche Parzellengrenze bzw. der südöstlich gelegene N._____weg (Gemeindestrasse) mehr als 60.00 m vom geplanten Bauvorhaben entfernt, weshalb der grosse Grenzabstand als auch der Strassenabstand deutlich eingehalten wird. Auch wenn vorliegend auf der südöstlichen Fassadenseite der Strassenabstand eingehalten werden muss, hat dies keine Auswirkungen auf die Berechnung des Gebäudeabstands, spricht doch Art. 33 GBR ausdrücklich nur von «Grenzabstände[n]» (vgl. nachfolgende Erwägung 3). Dass der Strassenabstand für die Berechnung des Gebäudeabstands massgebend wäre, wird jedoch, entgegen der Behauptung des Beschwerdeführers, von niemandem geltend gemacht.

3. Gebäudeabstand

a) Andererseits moniert der Beschwerdeführer, der vorgeschriebene Gebäudeabstand zwischen dem Neubau und dem Gebäude an der M._____strasse 7 von 13.00 m werde nicht eingehalten. Er macht geltend, aufgrund der systematischen Stellung von Art. 35 Abs. 3 GBR sei dieser so zu lesen, dass nur gegenüber Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Bestimmungen den nach dem Reglement vorgeschriebenen Grenzabstand nicht einhielten, sich der Gebäudeabstand um das Mass des fehlenden Grenzabstandes vermindere und auch nur dann könne durch Einräumung von Näherbaurechten der Gebäudeabstand auf nicht weniger als 6.00 m redu-

¹⁵ Vgl. Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 12 N. 15.

ziert werden. Und auch nur dann, wenn zwischen den beiden Gebäuden noch ein grosser Grenzabstand eingehalten werden müsse, dürfe der Gebäudeabstand auf nicht weniger als 8.00 m verkürzt werden. Die Verkürzung des Gebäudeabstands (vorliegend 13.00 m gemäss GBR) durch Näherbaurecht sei somit nach dem GBR nur dann zulässig, wenn es um Bauten gehe, die aufgrund früherer baurechtlicher Bestimmungen den vorgeschriebenen Grenzabstand nicht einhielten. Diese Auffassung sei dadurch zu untermauern, dass der letzte Satz (Näherbaurecht) im gleichen Abs. 3 von Art. 35 GBR stehe.

b) Diesbezüglich hält die Gemeinde Schüpfen fest, der Gebäudeabstand werde eingehalten. Art. 35 Abs. 3 Satz 3 GBR gehe Art. 33 Abs. 2 GBR, den der Beschwerdeführer anrufe, vor. Art. 35 Abs. 3 Satz 3 GBR gelte nicht nur bei altrechtlichen Bauten.

c) Der Beschwerdeführer stellt sich in seiner unaufgeforderten Replik vom 17. März 2026 weiter auf den Standpunkt, auch die Argumentation der Gemeinde zu Art. 35 GBR gehe fehl. Näherbaurechte umfassten dienstbarkeitsrechtliche Duldungen zwischen zwei benachbarten Parzellen, womit der reglementarische Grenzabstand unterschritten werden könne. Zwischen dem Bauvorhaben und dem bestehenden Gebäude Nr. 7 bestehe aber keine Grenze und es sei auch kein Näherbaurecht vereinbart worden. Die Reduktion von Grenzabständen und der dazugehörigen Gebäudeabständen habe denn auch den Zweck, spezielle Konstellationen bei Parzellen und deren Form und Grösse abzubilden und die Überbaubarkeit im gutnachbarlichen Sinne zu ermöglichen. Nicht Zweck der Bestimmung sei es aber in jedem Fall, dem Bauherrn damit und in Verbindung mit Art. 32/Anhang GBR durch «geschickte» Wahl der Messweise der Grenzabstände zu ermöglichen, Bauten zu errichten, ohne dass die reglementarischen Grenzabstände überhaupt irgendwo eingehalten würden. Es sei auch keine Ausnahme von den Bauvorschriften nach Art. 26 BauG verlangt worden. Weiter rufe die Beschwerdegegnerin auch nicht die Gestaltungsfreiheit nach Art. 75 BauG an. Die Voraussetzungen hierfür wären ohnehin nicht gegeben und die Gemeinde Schüpfen kenne auch keine weitergehende Gestaltungsfreiheit im Sinne von Art. 75 Abs. 3 BauG.

d) Nach Art. 33 Abs. 1 GBR muss die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude wenigstens der Summe der dazwischenliegenden, für sie vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechen. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück wird er berechnet, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen liegen würde (Art. 33 Abs. 2 GBR). Sodann hält Art. 35 Abs. 3 GBR Folgendes fest:

Gegenüber Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Bestimmungen den nach diesem Reglement vorgeschriebenen Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass des fehlenden Grenzabstands.

Durch die Einräumung von Näherbaurechten darf der Gebäudeabstand auf nicht weniger als 6.00 m reduziert werden. Liegt zwischen den beiden Gebäuden ein grosser Grenzabstand, darf der Gebäudeabstand nicht auf weniger als 8.00 m verkürzt werden.

e) Auch bezüglich des Gebäudeabstands kann den Ausführungen des Beschwerdeführers nicht gefolgt werden. Satz 1 sowie die Sätze 2 und 3 stehen zwar im gleichen Absatz 3. Satz 1 ist aber durch einen Absatz von den nachfolgenden Sätzen 2 und 3 getrennt. Zudem nehmen die Sätze 2 und 3 vom Wortlaut her keinen Bezug auf den vorangehenden Satz 1. Auch ist den Sätzen 2 und 3 nicht zu entnehmen, dass sie sich lediglich auf Bauten beziehen, die aufgrund früherer baurechtlicher Bestimmungen den nach geltendem Recht vorgeschriebenen Grenzabstand nicht einhalten. Die Auslegung der Gemeinde, wonach die Sätze 2 und 3 sich nicht nur auf Bauten bezieht, die aufgrund früherer baurechtlicher Bestimmungen den nach geltendem Recht vorgeschriebenen Grenzabstand nicht einhalten, wird somit durch die Darstellung des Absatzes 3 (mit Absatz zwischen Satz 1 sowie den nachfolgenden Sätzen 2 und 3) und durch die Formulierung

der Sätze 2 und 3 gestützt. Andere Auslegungselemente, die eine solche Interpretation verbieten würden, sind nicht ersichtlich. Die Auslegung der Gemeinde erscheint daher als rechtlich haltbar. Somit darf vorliegend der Gebäudeabstand durch das vorliegende Näherbaurecht reduziert werden.

f) Das geplante Bauvorhaben hält gegenüber dem Gebäude an der M. _____ strasse 7 einen Gebäudeabstand von 8.49 m ein.¹⁶ Welche Grenzabstände zwischen den beiden Gebäuden vorgeschrieben wären (vgl. Art. 33 Abs. 1 und 2 GBR), kann vorliegend offengelassen werden. Da ein Näherbaurecht der Alleineigentümerin des Grundstücks Schüpfen Grundbuchblatt Nr. I. _____ vorliegt,¹⁷ kann der Gebäudeabstand, selbst wenn gegenüber dem Gebäude Nr. 7 ein grosser Grenzabstand vorgeschrieben wäre, bis auf 8.00 m verkürzt werden (vgl. Art. 35 Abs. 3 Satz 3 GBR). Entsprechend hält das Bauvorhaben den Gebäudeabstand gegenüber dem bestehenden Gebäude an der M. _____ strasse 7 ein. Damit erweist sich diese Rüge des Beschwerdeführers als unbegründet.

4. Beizug der Kantonalen Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK)

a) Der Beschwerdeführer kritisiert im Weiteren, die Baubewilligungsbehörde hätte hier einen Bericht der OLK einfordern müssen, welche die Einordnung des grossvolumigen Neubaus in das Strassen- und Quartierbild und die bestehende Bebauung zu beurteilen hätte. Es gehe vorliegend nicht (nur) um die Beeinträchtigung eines K-Objekts (wie das die Denkmalpflege regelmässig beurteile), sondern um die perimeterübergreifende Sicht einer kantonalen Behörde, zumal er nicht der einzige Einsprecher gewesen sei, welcher die ästhetischen Vorbehalte im vorinstanzlichen Verfahren vorgebracht hätte. Deshalb sei so oder anders, sofern das Bauvorhaben überhaupt aufgrund der Verletzung der baupolizeilichen Vorschriften bewilligt werden könnte, was bestritten bleibe, im Verfahren vor der BVD ein Bericht der OLK einzuholen, den Parteien zur Kenntnis zu bringen und diesen sei danach Gelegenheit zu geben, dazu Stellung nehmen zu können.

b) Gemäss Art. 22 Abs. 1 Bst. a BewD konsultiert die Baubewilligungsbehörde die zuständige kantonale Fachstelle gemäss Verzeichnis der zuständigen Stelle der Direktion für Inneres und Justiz (DIJ), wenn gegen ein Bauvorhaben Bedenken und Einwände hinsichtlich der Beeinträchtigung des Ortsbildes oder der Landschaft bestehen, die nicht offensichtlich unbegründet sind. Wo leistungsfähige örtliche Fachstellen bestehen, können diese konsultiert werden (Art. 22 Abs. 2 BewD). Die Baubewilligungsbehörde konsultiert die OLK bei prägenden Bauvorhaben, gegen die ästhetische Bedenken bestehen, die nicht offensichtlich unbegründet sind und die das Ortsbild oder die Landschaft beeinträchtigen können, insbesondere in einem Gebiet des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) oder in einem Ortsbild- oder Landschaftsschutzgebiet im Sinne von Art. 86 BauG (Art. 22a Abs. 1 Bst. b und c BewD). Für die zwingende Beurteilung durch die OLK im Baubewilligungsverfahren müssen alle drei in Art. 22a Abs. 1 BewD genannten Voraussetzungen kumulativ erfüllt sein, d.h. prägendes Bauvorhaben, nicht offensichtlich unbegründete Bedenken oder Einwände sowie mögliche Beeinträchtigung von Ortsbild und Landschaft. Die OLK wird im Baubewilligungsverfahren aber nicht beigezogen, wenn das Bauvorhaben bereits von der Eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK), der Kantonalen Denkmalpflege (KDP) oder einer leistungsfähigen örtlichen Fachstelle begutachtet worden ist oder das Ergebnis eines anerkannten qualitätssichernden Verfahrens ist (Art. 22 Abs. 2 BewD i.V.m. Art. 10 Abs. 5 BauG).

¹⁶ Vgl. Situationsplan im Massstab 1:500 vom 13. Mai 2025, pag. 64 der Vorakten der Gemeinde Schüpfen.

¹⁷ Vgl. Näherbaurecht/Grenzbaurecht vom 14. Mai 2025, pag. 23 der Vorakten der Gemeinde Schüpfen.

c) Das ISOS bewertet Schüpfen als Dorf von regionaler Bedeutung. Das Bauvorhaben befindet sich in der ISOS-Baugruppe 08, welche mit dem Erhaltungsziel B bewertet wurde. Das auf der gleichen Parzelle wie das Bauvorhaben stehende Restaurant G._____ (M._____strasse 7) und das G._____gebäude wurden als Einzelobjekte mit dem Erhaltungsziel A bewertet.¹⁸ Zudem liegt das Bauvorhaben in der Baugruppe E (Schüpfen, G._____) und im Ortsbildschutzgebiet der Gemeinde Schüpfen. Schliesslich ist das Restaurant G._____ im Bauinventar des Kantons Bern als erhaltenswertes K-Objekt erfasst. Entsprechend hat die Gemeinde Schüpfen die KDP beigezogen. Diese beantragte im Fachbericht Denkmalpflege vom 15. August 2025 die Bewilligung des Bauvorhabens unter Auflagen.¹⁹ Die KDP wird von der BVD als leistungsfähige örtliche Fachstelle anerkannt, da sie über das erforderliche Fachwissen verfügt und mit der Aufgabe vertraut ist, Bauvorhaben auf ihr Verträglichkeit mit dem Orts- und Landschaftsbild zu beurteilen. Die Gemeinde Schüpfen hat daher zu Recht auf den Beizug der OLK verzichtet.

d) Im Weiteren rügt der Beschwerdeführer nicht konkret, das Bauvorhaben sei nicht mit dem Orts- und Landschaftsbild vereinbar. Auch zeigt er nicht auf, weshalb der Einschätzung der KDP im Fachbericht Denkmalpflege vom 15. August 2025 nicht gefolgt werden kann. Unter diesen Umständen besteht kein Anlass, das Vorhaben der OLK zur Beurteilung vorzulegen, zumal kein Verstoss gegen die Gestaltungsgrundsätze erkennbar ist und ein solcher vom Beschwerdeführer auch nicht konkret geltend gemacht wird.

5. Spielfläche

a) Schliesslich führt der Beschwerdeführer aus, bei weiterer Betrachtung der mit dem vorinstanzlichen Entscheid gutgeheissenen Baubewilligungsplänen falle auf, dass die zusammenhängende Spielfläche, welche offenbar entlang der Parzellengrenze zum Grundstück Schüpfen Grundbuchblatt Nr. J._____ vorgesehen sei, keinen Abstand zur Fassade des geplanten Hauptgebäudes einhalte, wodurch die Spielfläche zu gross dargestellt werde und bereits deshalb nicht eingehalten sei. Auch dies sei ein weiterer Mangel des Bauvorhabens. Weiter sei es sehr fraglich, ob eine Spielfläche unmittelbar angrenzend an die Terrassen der Westfassade im Erdgeschoss überhaupt als Spielfläche ausgeschieden werden könne, weil es notorisch zu erwarten sei, dass die Flächen eher als erweiterter Garten zu den einzelnen Wohnungen im Erdgeschoss gezählt würden. Deshalb sei die vorgeschriebene Spielfläche für Familienwohnungen im vorliegenden Bauvorhaben nicht ausgewiesen und müsse so oder anders neu geplant werden, wobei diese Spielfläche aus den erwähnten Gründen wohl entlang der Parzellengrenze zur Parzelle Schüpfen Grundbuchblatt Nr. J._____ geplant werden könne.

b) Dem hält die Beschwerdegegnerin entgegen, den eingereichten Bauplänen sei klar zu entnehmen, dass zwischen der vorgesehenen Spielfläche und der Hauptfassade des Hauptgebäudes ein Abstand von genau 2.00 m, in zwei Fällen sogar von 2.84 m vorgesehen sei. Die Darstellung in den Plänen sei eindeutig; eine Überschreitung oder unzulässige Anrechnung von Flächen sei damit nicht gegeben. Zudem sei die Privatsphäre in jedem Fall gewährt. Im Weiteren erklärt sie, bei der im Baugesuch ausgewiesenen Fläche handle es sich um eine ausdrücklich als Spielfläche bezeichnete und entsprechend konzipierte Anlage. Die Baupläne wiesen diese sowohl hinsichtlich ihrer Lage als auch ihrer Grösse klar aus. Eine rechtliche Grundlage für die Annahme, diese Fläche werde zwingend oder typischerweise als private Gartenfläche einzelnen Wohnung zugeordnet, werde vom Beschwerdeführer nicht aufgezeigt, sondern als «notorisch» erachtet. Die pau-

¹⁸ Fachbericht Denkmalpflege der Kantonalen Denkmalpflege (KDP) vom 15. August 2025, pag. 5 der Vorakten der Gemeinde Schüpfen.

¹⁹ Vgl. Fachbericht Denkmalpflege der Kantonalen Denkmalpflege (KDP) vom 15. August 2025, pag. 5 der Vorakten der Gemeinde Schüpfen.

schale Berufung auf eine angeblich notorische Erwartung ersetze weder eine konkrete Sachverhaltsdarlegung noch einen rechtlichen Nachweis. Eine solche Annahme sei weder allgemein bekannt noch zwingend, sondern rein spekulativer Natur. Die Spielfläche sei damit, entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers, im Baugesuch ordnungsgemäss ausgewiesen und erfülle die einschlägigen Vorgaben.

Die Gemeinde Schüpfen bringt diesbezüglich vor, die Einhaltung der Vorgaben für Kinderspielplätze für das Mehrfamilienhaus (Art. 44 f. BauV²⁰) sei von ihr von Amtes wegen geprüft und positiv beurteilt worden. Die neu vorgebrachten Rügen seien unbegründet. Die Empfehlung des Kantons aus dem Jahr 1992, wonach gegenüber Hauptfassaden von Wohngebäuden in der Regel ein Streifen von 3.00 m nicht angerechnet werden dürfe, sei – wie der Name sage – eine Empfehlung und die Beurteilung stehe im Ermessen der Baubewilligungsbehörde. Hier sei ein Abstand von 2.00 m zur Westfassade als genügend beurteilt worden, die Nordfassade sei keine Hauptfassade. Die Lage des Kinderspielplatzes sei geeignet, da sie vom Verkehr abgewandt sei. Dem Beschwerdeführer scheine es eher darum zu gehen, nicht von Kinderlärm tangiert zu werden, was rechtlich nicht geschützt werde.

c) Beim Bau von Mehrfamilienhäusern sind im Freien Aufenthaltsbereiche für die Bewohnerinnen und Bewohner, insbesondere Kinderspielplätze, zu schaffen (Art. 15 Abs. 1 BauG). Mehrfamilienhäuser sind Wohngebäude mit mehr als zwei Familienwohnungen; als Familienwohnungen gelten Wohnungen mit mindestens drei Zimmern (Art. 43 Abs. 3 BauV). Als Aufenthaltsbereiche gelten wenigstens mit einfachen Mitteln zum Verweilen im Freien eingerichtete Teile eines Gebäudegrundstücks. Kinderspielplätze sind für Kleinkinder und schulpflichtige Kinder eingerichtete Spielflächen (Art. 43 Abs. 1 und 2 BauV). Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze sind ihrem Zweck entsprechend einzurichten. Die DIJ (ehemals: Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion) gibt darüber Empfehlungen heraus (Art. 44 Abs. 4 BauV). Zur Ausgestaltung der Kinderspielplätze hat das Raumplanungsamt des Kantons Bern (heute: Amt für Gemeinden und Raumordnung [AGR]) im Juni 1992 die Arbeitshilfe für die Ortsplanung (AHOP) Nr. 92.2 «Empfehlungen für die Projektierung und Gestaltung von benutzerfreundlichen Aussenräumen von Wohnüberbauungen» herausgegeben.²¹ Diese AHOP gilt im Grundsatz weiterhin, bis die DIJ im Sinne von Art. 44 Abs. 4 BauV neue Empfehlungen formuliert.²² Deren Massgeblichkeit wird auch vom Verwaltungsgericht anerkannt.²³ Demnach soll ein Spielplatz, damit er den Bedürfnissen nach Bewegung und spielerischer Betätigung gerecht wird, einen gewissen Freiraum und eine attraktive Spielumgebung bieten. In Ziffer 3.4 «Dimensionierung/Berechnung» wird ausgeführt, dass Spiel- und Aufenthaltsbereiche in der Regel eine minimale nutzbare Breite von fünf Meter aufweisen müssen. Schmalere Bereiche können aus funktionellen Gründen in der Regel nicht angerechnet werden. Gegenüber Hauptfassaden von Wohnbauten kann in der Regel ein Streifen von drei Metern nicht angerechnet werden, da dieser Streifen zur Wahrung der Privatsphäre unerlässlich ist. Dieser Abstand kann in speziellen Fällen angemessen reduziert (Hochparterre) oder erhöht werden (private Gartensitzplätze). Der Zugang zu Kinderspielplätzen muss für Kleinkinder gut und gefahrenlos erreichbar sein; er darf nicht durch Einstellhallen führen (Art. 44 Abs. 3 BauV). Der Zugang zu den Aufenthaltsbereichen ist allen Bewohnern zu ermöglichen. Daher muss der Zugang zu mindestens einem Aufenthaltsbereich wenn möglich rollstuhlgängig sein (Art. 44 Abs. 3 BauV). Fussgängererschliessungsbereiche können je nach räumlicher Gestaltung attraktive Spielflächen sein und können angerechnet werden.

²⁰ Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1).

²¹ Abrufbar unter: www.bauen.dij.be.ch > Arbeitshilfen/Vorlagen > Baubewilligungsverfahren.

²² Vgl. Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR), Merkblatt «Aufenthaltsbereiche, Spielplätze und grössere Spielflächen» vom 20. September 2017, Ziffer 6 (abrufbar unter: www.raumplanung.dij.be.ch > Arbeitshilfen/Muster > Arbeitshilfen > Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze).

²³ Vgl. VGE 2018/300 vom 11. September 2019 E. 6.1 und 2011/256 vom 2. Mai 2012 E. 4.3.2.

Die Fläche der Kinderspielplätze hat wenigstens 15 Prozent der Hauptnutz- und Konstruktionsflächen der Familienwohnungen zu entsprechen (Art. 45 Abs. 1 BauV). Für Aufenthaltsbereiche sind fünf Prozent der Hauptnutz- und Konstruktionsflächen aller Wohnungen vorzusehen, beziehungsweise zur Fläche gemäss Absatz 1 hinzuzurechnen. Die Fläche mindestens zwei Meter breiter Terrassen, Balkone und dergleichen kann zur Hälfte an den erforderlichen Aufenthaltsbereich angerechnet werden; pro Mehrfamilienhaus sind aber mindestens 20.00 m² Aufenthaltsfläche einzurichten (Art. 45 Abs. 2 und 4 BauV). Die Baubewilligungsbehörde kann – sofern die zweckmässige Gestaltung der Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze gewährleistet bleibt – die erforderliche Mindestfläche angemessen herabsetzen, wenn schwierige Grundstückverhältnisse vorliegen oder die ermittelte Fläche unverhältnismässig wäre (Art. 45 Abs. 3 BauV). Nach Art. 15 Abs. 5 BauG kann die Bauherrschaft von der Erstellung von Kinderspielplätzen befreit werden, wenn in der Nähe des Baugrundstücks genügende und gut erreichbare Kinderspielplätze gesichert sind.

d) Die Parzelle Schüpfen Grundbuchblatt Nr. I. _____ weist eine Fläche von 2905.00 m² auf. Ein Grossteil der Parzelle ist bereits mit einem Hotel und einem Parkplatz überbaut. Lediglich eine Fläche von rund 930.00 m² im nordwestlichen Bereich der Parzelle ist unbebaut. In diesem Bereich plant die Beschwerdegegnerin ein 15.40 m breites, 25.00 m langes und 10.00 m bzw. 14.14 m hohes Mehrfamilienhaus mit elf Wohnungen zu erstellen. Dieses hält zur südwestlich gelegenen M. _____ strasse (Kantonsstrasse) einen Abstand von 5.43 m, zur nordwestlich gelegenen Parzelle Schüpfen Grundbuchblatt Nr. J. _____ einen Abstand von 5.00 m und zur nordöstlichen Parzelle Schüpfen Grundbuchblatt Nr. S. _____ einen Abstand von ebenfalls 5.00 m ein. Zum südöstlich gelegenen Hotel an der M. _____ strasse 7 weist das geplante Mehrfamilienhaus einen Gebäudeabstand von 8.49 m auf.²⁴

Gemäss Angaben der Beschwerdegegnerin beträgt die Hauptnutz- und Konstruktionsfläche aller elf Wohnungen insgesamt 928.12 m², jene der Wohnungen mit mindestens drei Zimmern umfassen 754.81 m². Die minimale Fläche der Kinderspielplätze von 15 Prozent beträgt daher 113.22 m², jene der Aufenthaltsbereiche 46.40 m². Die Beschwerdegegnerin weist in der nördlichen Ecke der Parzelle Schüpfen Grundbuchblatt Nr. I. _____ einen Kinderspielplatz mit einer Fläche von 114.20 m² aus. Die winkelförmige Spielfläche weist durchwegs eine Breite von 5.00 m auf. Dabei soll der Kinderspielplatz direkt an der Grenze zu den Parzellen Grundbuchblatt Nrn. J. _____ und S. _____ erstellt werden und bis an die nordöstliche und nordwestliche Fassade des Mehrfamilienhauses reichen. Der Aufenthaltsbereich/gemeinschaftlich genutzter Garten ist sodann in der westlichen Ecke der Bauparzelle geplant. Diese L-förmige Fläche reicht einerseits bis an die M. _____ strasse und die Parzelle Schüpfen Grundbuchblatt Nr. J. _____ und andererseits bis an die südwestliche und nordwestliche Fassade des Mehrfamilienhauses. Der Aufenthaltsbereich hat auf der nordwestlichen Fassadenseite eine Breite von 5.00 m und auf der südwestlichen Fassadenseite eine Breite zwischen 5.00 m und 6.50 m. Insgesamt weist er eine Fläche von 191.00 m² auf.²⁵

e) Vorliegend kann offenbleiben, ob die Beschwerdegegnerin die Hauptnutz- und Konstruktionsfläche aller elf Wohnungen sowie jene der Wohnungen mit mindestens drei Zimmern korrekt berechnet hat. Bei den geplanten Dimensionen des Bauvorhabens kann die erforderliche Spiel- und Aufenthaltsfläche nach Art. 45 BauV nicht erstellt werden. Sowohl die Spiel- als auch die Aufenthaltsfläche reicht bis an die Fassaden des Mehrfamilienhauses, so dass der empfohlene

²⁴ Vgl. Situationsplan im Massstab 1:500 vom 13. Mai 2025, Plan «Westfassade» im Massstab 1:100 vom 13. Mai 2025, rev. 24. Juni 2025, Plan «Ostfassade» im Massstab 1:100 vom 13. Mai 2025, rev. 24. Juni 2025, Plan «Nordfassade» im Massstab 1:100 vom 13. Mai 2025, Plan «Südfassade» im Massstab 1:100 vom 13. Mai 2025 und Umgebungsgestaltungsplan im Massstab 1:200 vom 13. Mai 2025, pag. 64 und 72 ff. der Vorakten der Gemeinde Schüpfen.

²⁵ Vgl. Plan «Entwurf Berechnung Spielfläche» im Massstab 1:100 und 1:250 vom 13. Mai 2025, Plan «Berechnung Aufenthaltsfläche» im Massstab 1:100 und 1:250 vom 13. Mai 2025 und Umgebungsgestaltungsplan im Massstab 1:200 vom 13. Mai 2025, pag. 25 f. und 76 der Vorakten der Gemeinde Schüpfen.

Mindestabstand von 3.00 m zur (Haupt-)Fassade nicht eingehalten wird. Soweit die Beschwerdegegnerin und die Gemeinde Schüpfen der Meinung sind, zur Nordwestfassade sei ein Abstand von 2.00 m bzw. 2.84 m vorgesehen, kann ihnen nicht gefolgt werden. Die Spiel- und Aufenthaltsfläche grenzen direkt an die Terrassen des Erdgeschosses, welche – zusammen mit den darüberliegenden Balkonen – als äusserste Punkte des Baukörpers, für die Bestimmung der Fassade flucht massgebend sind, überschreiten sie doch das für vorspringende Gebäudeteile zulässige Mass (Art. 7 und Art. 10 BMBV i.V.m. Art. 34 Abs. 1 GBR).²⁶ Da sich auf der nordwestlichen Fassade die Terrassen befinden und auf der nordöstlichen sowie südöstlichen Fassade bewohnte Zimmer geplant sind, müssten der Spiel- und Aufenthaltsbereich zur Wahrung der Privatsphäre entsprechend einen gewissen Abstand zu diesen Fassaden einhalten.²⁷ Auch wenn es sich bei den nordöstlichen und südöstlichen Fassaden nicht um Hauptfassaden handelt, dürfte es der Schutz der Privatsphäre gebieten, an diesen Fassadenseiten ebenfalls einen Abstand einzuhalten, insbesondere aufgrund der Nähe der Spiel- und Aufenthaltsfläche zu bewohnten Zimmern. Da bei Einhaltung eines Minimalabstands zu den erwähnten Fassaden die ausgewiesene Spiel- und Aufenthaltsfläche schmaler ausfallen, können diese Flächen nicht an die Spiel- und Aufenthaltsfläche angerechnet werden, weil die gemäss den einschlägigen Empfehlungen minimal nutzbare Breite von fünf Meter deutlich unterschritten wird. Aus diesen Gründen erfüllt die gesamte vom Beschwerdegegner als Spiel- und Aufenthaltsbereiche bezeichnete Fläche die qualitativen Anforderungen nicht und darf daher nicht angerechnet werden. Aufgrund der beschriebenen Platzverhältnisse (vgl. Erwägung 4.d), ist auch nicht ersichtlich, dass die Spiel- und Aufenthaltsbereiche sonst auf der Parzelle erstellt werden könnten. Somit hält das Bauvorhaben die Vorschriften über die Aufenthaltsbereiche und Kinderspielflächen nicht ein. Zudem ist vorliegend nicht ersichtlich und es wird auch nicht geltend gemacht, wieso auf die erforderlichen Mindestflächen verzichtet werden könnte. Die Parzelle weist keine objektiven Besonderheiten aus. Dass die Beschwerdegegnerin das Grundstück weitgehend überbauen möchte, stellt keinen hinreichenden Grund dar. Ein Verzicht auf die erforderlichen Mindestflächen gemäss Art. 45 Abs. 3 BauV rechtfertigt sich daher nicht. Schliesslich wird weder geltend gemacht noch ist ersichtlich, dass in der Nähe des Baugrundstücks genügende und gut erreichbare Kinderspielflächen vorhanden sind (vgl. Art. 15 Abs. 5 BauG). Aufgrund dessen ist in Gutheissung der Beschwerde des Beschwerdeführers der angefochtene Gesamtentscheid der Gemeinde Schüpfen aufzuheben und dem Bauvorhaben der Beschwerdegegnerin der Bauabschlag zu erteilen.

6. Kosten

- a) Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegt die Beschwerdegegnerin. Sie hat die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Diese werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von CHF 2500.00 (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV²⁸).
- b) Die Kosten des Baubewilligungsverfahrens bleiben der Beschwerdegegnerin als Bauge-suchstellerin zur Bezahlung auferlegt (Art. 52 Abs. 1 BewD).
- c) Die unterliegende Partei hat der Gegenpartei die Parteikosten zu ersetzen, sofern nicht deren prozessuales Verhalten oder die besonderen Umstände eine andere Teilung oder Wettschlagung gebietet oder die Auflage der Parteikosten an das Gemeinwesen als gerechtfertigt erscheint

²⁶ Vgl. Grundrissplan «Erdgeschoss» im Massstab 1:100 vom 13. Mai 2025, pag. 66 der Vorakten der Gemeinde Schüpfen.

²⁷ Vgl. Grundrissplan «Erdgeschoss» im Massstab 1:100 vom 13. Mai 2025, pag. 66 der Vorakten der Gemeinde Schüpfen.

²⁸ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21).

(Art. 108 Abs. 3 VRPG). Die unterliegende Beschwerdegegnerin hat daher dem obsiegenden Beschwerdeführer dessen Parteikosten zu ersetzen.

Die Kostennote des Rechtsvertreters des Beschwerdeführers beläuft sich auf CHF 5087.19 (Honorar CHF 4546.00, Auslagen CHF 80.00, Mehrwertsteuer CHF 381.19) und gibt zu keinen Bemerkungen Anlass.

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird gutgeheissen. Der Gesamtentscheid der Gemeinde Schüpfen vom 19. Dezember 2025 wird aufgehoben. Dem Baugesuch vom 14. Mai 2025 wird der Bauabschlag erteilt.
2. Die Verfahrenskosten von CHF 2500.00 werden der Beschwerdegegnerin zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
3. Die Kosten des erstinstanzlichen Baubewilligungsverfahrens von CHF 5408.80 werden der Beschwerdegegnerin zur Bezahlung auferlegt. Für das Inkasso dieser Kosten ist die Gemeinde zuständig.
4. Die Beschwerdegegnerin hat dem Beschwerdeführer die Parteikosten im Betrag von CHF 5087.20 (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer) zu ersetzen.

IV. Eröffnung

- Herrn Rechtsanwalt D. _____, eingeschrieben
- Herrn Fürsprecher Dr. iur. F. _____, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Schüpfen, Gemeindeverwaltung, eingeschrieben

Bau- und Verkehrsdirektion

Der Direktor

Christoph Neuhaus
Regierungspräsident

Rechtsmittelbelehrung

Dieser Entscheid kann innert 30 Tagen seit seiner Eröffnung mit Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Bern, Speichergasse 12, 3011 Bern, angefochten werden. Eine allfällige Verwaltungsgerichtsbeschwerde, die mindestens in vier Exemplaren einzureichen ist, muss einen Antrag, die Angabe von Tatsachen und Beweismitteln, eine Begründung sowie eine Unterschrift enthalten; der angefochtene Entscheid und andere greifbare Beweismittel sind beizulegen.